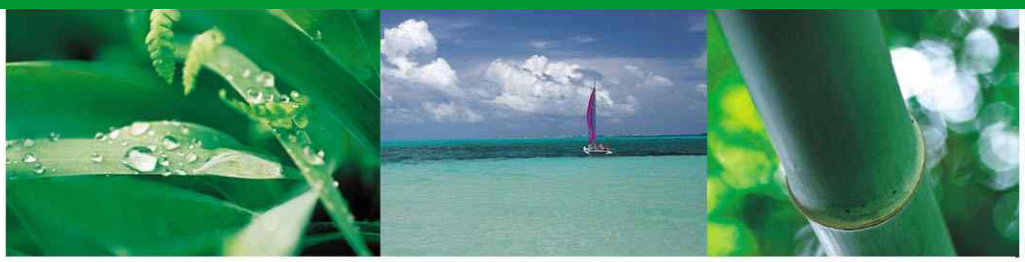
주간건설 Review

719호 2022.4.29.(금)



(사)한국건설경영협회
KOREA FEDERATION OF CONSTRUCTION CONTRACTORS
홈페이지 : http://www.kfcc.or.kr, 연 락 처 : 02-771-7936
주 소 : (121-916) 서울 마포구 공덕동 467 롯데캐슬프레지던트 101-2103

주간건설 Review

CONTENTS

▣ 업계 동향

- KCC건설, 스위첸 '등대프로젝트'로 국제광고제서 수상
- 롯데건설, 우수 파트너사 대폭 확대해 상생경영
- HDC현대산업개발, 미래 도시개발 인재 양성에 앞장

▣ 건설경제 일반동향

- 올해 1분기 건설투자 전년동기대비 5.3% 급감
- 원자재 폭등에 따른 건설시장 환경 변화

▣ 건설 제도·정책 동향

- '리모델링 특별법 및 노후 신도시 재생지원법' 국회 국토위 상정

주간 건설 REVIEW

<기간 : 2022.4.23(토)~2022.4.29(금)> | 제719호 2022.4.29(금)

<업계 동향>

◈ KCC건설, 스위첸 '등대프로젝트'로 국제광고제서 수상

○ 4월27일 KCC건설은 작년 공개한 스위첸의 TV CF인 '집을 지키는 집, 등대프로젝트'가 칸 국제광고제, 뉴욕 페스티벌과 함께 세계 3대 국제광고제 중 하나인 '2022 클리오 어워드'에서 2개 부문(Intergrated Campaign Bronze, Public Relations Bronze)을 수상했다고 밝혔음



'집을 지키는 집, 등대프로젝트'의 한 장면

○ '집을 지키는 집, 등대프로젝트'는 사회 이슈가 됐던 노후화된 경비실과 경비 노동자의 근무환경을 조명한 캠페인으로, 노후된 경비실을 KCC건설이 리모델링하는 모습을 영화처럼 담아내 단순히 캠페인에 그치지 않고 사회 전반에 선한 영향력을 끼치면서 기업 사회적 가치까지 실현했다는 점이 해외에서도 공감 받았다는 평가를 받았음

○ KCC건설은 집의 본질과 가치에 대해 지속적으로 고민하며, 세상에도 긍정적인 영향을 끼치는 다양한 프로젝트를 진행해 나갈 계획이라고 밝혔음

◈ 롯데건설, 우수 파트너사 대폭 확대해 상생경영

○ 4월27일 롯데건설은 우수 파트너사 73곳을 선정하고 시상식을 개최하였음



하석주 대표이사(가운데)와 우수 파트너사 대상으로 선정된 협력사 대표들

○ 롯데건설은 원자재 가격 상승과 노조, 정부의 규제 등으로 삼중고에 직면한 어려운 여건 속에서도 현장 품질과 안전을 위해 최선을 다한 파트너사에 감사의 뜻을 표하기 위해 지난해보다 우수파트너사를 대폭 확대해 포상하였음

○ 특히 시공 및 안전 분야 최고의 파트너사로 선정된 대상(大賞) 파트너사에는 계약 우선협상권을 보장하는 파격적인 인센티

브를 제공할 예정

○ 이번에 선정된 우수 파트너사와 최우수 파트너사에는 각각 500만원과 3000만원의 포상금이 지급될 뿐만 아니라 계약 기회 확대, 계약이행 보증증권 면제 및 경감, 동반성장 펀드 및 전문기관과 연계한 경영개선 컨설팅 프로그램 등에 참가 신청 시 우선권을 주는 등 혜택을 제공할 예정

○ 롯데건설은 함께 성장해나가는 파트너사들에 실질적인 인센티브를 제공할 수 있는 방향에 대해 고민해왔고, 우수 파트너사 포상제도를 대폭 확대하고 강화하게 되었다고 설명하였음

◈ HDC현대산업개발, 미래 도시개발 인재 양성에 앞장

○ 4월22일 HDC현대산업개발은 대학생이 참여하는 'HDC 드림 디벨로퍼' 프로그램을 운영하며 미래 도시개발 인재 양성에 앞장선다고 밝혔음



제1기 'HDC 드림 디벨로퍼' 수료식에 참석한 대학생들

○ 현대산업개발이 지난해부터 운영한 'HDC 드림 디벨로퍼'는 건축·도시공학·부동산 관련 전공 대학생을 대상으로 참가자를 선발하며 디벨로퍼 교육 프로그램과 함께 현장체험의 기회와 멘토링 등을 함께 제공하고 있음

○ 제1기 'HDC 드림 디벨로퍼' 14명은 지난해 11월 최종 선발돼 5개월 간 활동해왔으며, 이들은 디벨로퍼로의 소양을 닦기 위한 총 24시간 기본 교육을 받고 전문가의 멘토링을 통해 개발사업 제안서 작성 등의 과제를 수행하며 미래 디벨로퍼로의 역량을 키웠음

○ 또 대학생 특유의 창의적인 아이디어를 바탕으로 SNS에 약 40건의 도시개발 관련 콘텐츠를 업로드하며 홍보대사로의 역할을 수행하였음

○ 한편, 제2기 'HDC 드림 디벨로퍼'는 올해 상반기에 모집할 예정이며, 도시개발에 관심이 있는 서울 및 수도권 소재 대학교 재·휴학생이면 누구든 지원할 수 있음

◈ 올해 1분기 건설투자 전년동기대비 5.3% 급감

○ 4월26일 한국은행이 발표한 '2022년 1/4분기 실질 국내총생산(속보)'에 따른면 올 1분기 건설투자가 전년동기대비 5% 넘게 줄어들며 3년 만에 최대 감소폭을 기록

○ 최근 급등하는 자재가격, SOC 예산 집행 부진, 중대재해처벌법 본격 시행, 대선으로 인한 불확실성 등의 악재가 겹치면서 올해 건설투자 성장률에 적신호가 켜졌다는 우려가 높아지고 있음

<주요내용>

❒ 현황

- '2022년 1분기 실질 국내총생산(GDP·속보치)'에 따르면 올 1분기 건설투자는 전년동기 대비 5.3%, 전기 대비로는 2.4% 감소

- 전년동기대비 기준으로 건설투자는 지난 2019년 1분기 7.6% 감소한 이후 올 1분기 들어 3년 만에 가장 큰 폭으로 감소

국내총생산에 대한 지출
(2015년 연쇄가격 기준)

(계절조정계열 전기대비, %)

	2020P				2021P				2022P	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	
국내총생산 (GDP)	-1.3 (1.5)	-3.2 (-2.6)	2.2 (-1.0)	1.1 (-1.1)	1.7 (1.9)	0.8 (6.0)	0.3 (4.0)	1.2 (4.2)	0.7	(3.1)
민간소비	-6.6	1.2	0.2	-1.3	1.2	3.6	-0.2	1.6	-0.5	(4.5)
정부소비	1.6	1.0	0.1	-0.4	1.6	3.9	1.3	1.3	0.0	(6.5)
건설투자	0.1	-2.9	-3.9	3.5	1.3	-2.3	-3.5	2.9	-2.4	(-5.3)
설비투자	0.1	0.7	5.8	-0.6	6.1	1.1	-2.4	-0.7	-4.0	(-6.0)
지식재산생산물투자	1.2	1.8	0.8	1.3	0.2	1.4	0.8	1.4	2.1	(5.8)
재고증감[1)]	0.9	0.6	-1.4	-0.4	0.3	0.3	0.0	-0.4	0.1	(0.0)
수출	-0.8	-15.9	16.3	5.3	2.0	-2.0	1.8	5.0	4.1	(9.0)
수입	-2.6	-5.8	5.9	1.5	2.9	2.8	-0.7	4.8	0.7	(7.9)

자료 : 한국은행
주 : 1) 재고증감은 GDP에 대한 성장기여도(%p) 2) ( ) 내는 원계열 전년동기대비 증감률

- 당초 올해 건설투자는 사상 최대 규모의 신규 수주와 SOC 예산 편성 등에 힘입어 5년 만에 플러스로 반등할 것이라는 기대감이 높았지만, 예상치 못한 변수들로 예

상경로를 이탈할 조짐

- 올 1분기 건설투자 감소는 급등하고 있는 자재가격이 가장 직접적인 원인으로 작동된 것으로 보이는데, 지난해부터 상승세를 시작한 자재가격은 올 들어 우크라이나 사태가 터지면서 철근, 시멘트, 레미콘 등 전방위로 확산되고 있음
- 급등한 자재가격을 감당하지 못한 철근콘크리트업 등 전문건설업이 적자시공을 이유로 공사중단에 나서고 있고, 관수철근 재고가 바닥을 드러내면서 공공공사 현장들도 중단 위기에 직면
- 특히 현재 국내 건설시장에서 절대적인 비중을 차지하고 있는 민간공사 현장의 경우 물가변동에 따른 계약금액 조정이 현실적으로 어려운 탓에 사정이 더욱 심각한 수준
- 정부의 재정 조기집행에도 불구하고 SOC 예산 집행이 지지부진한 것도 올 1분기 건설투자에 악재로 작용했는데, 올해 SOC 분야 관리대상사업(26조3000억원) 중 올 1분기 집행 실적은 9조3000억원에 그치며 당초 계획(10조4000억원)에 미달
- 올 1월부터 본격 시행에 들어간 중대재해처벌법도, 연초 대형건설사들이 제1호 적용 대상의 불명예를 피하기 위해 건설현장을 멈춰세움으로써 공정률을 끌어올리지 못하는 원인으로 작용
- 아울러 지난 3월 치러진 대선에서 윤석열 당선인이 250만호 주택공급 확대를 예고한 가운데 정치적인 불확실성이 제거되기 전 건설투자가 일시 중단되는 결과로 이어지면서 건설투자의 마이너스로 이어지는데 영향을 미친 것으로 보임

❒ 전망

- 올 1분기 건설투자가 기대에 크게 미치지 못하면서 당초 예상치인 올해 건설투자 2%대 반등은 불투명해짐
- 일부에서는 건설투자가 바닥을 찍고 반등할 것이라는 기대섞인 전망도 있지만, 현실적으로 자재가격 급등과 중대재해처벌법, 새 정부의 주택공급 속도조절 등 리스크가 여전한 만큼 2%대 증가는 쉽지 않을 것이라는 전망
- 우크라이나 사태로 인한 자재가격 급등, 건축착공 부진, 중대재해처벌법, 정책의 불안정성 등으로 인해 건설투자가 예상보다 크게 부진했다"며 "출발이 워낙 좋지 않은 탓에 윤석열 정부가 과감한 투자와 규제 개선에 나서지 않으면 올해 건설투자의 2%대 달성은 여의치 않을 것"이라고 말했다.

◈ 원자재 폭등에 따른 건설시장 환경 변화

○ 건설업계가 올해 초부터 이어진 불안정한 원자재 수급 상황과 가격 상승 여파로 공공건설시장은 물론 민간건설시장에서도 어려움을 겪고 있음

<주요내용>

❒ **민간 재개발·재건축 시장 동향**

- 자재값 파동은 재개발·재건축을 비롯한 민간 건설사업의 공사비 갈등을 촉발
- 조합과 시공사간의 공사비 분쟁으로 곳곳의 정비 현장마다 차질이 빚어지면서, 가뜩이나 공급 부족 현상이 심화되고 있는 서울지역 등에서 집값 상승과 공급 차질 심화
- 대표적인 사례로는 단군 이래 최대 재건축 사업으로 꼽히는 '둔촌주공'은 공사비 분쟁으로 최근 공정률 52%에서 공사가 중단되었고, 은평구 대조1구역의 경우에도 시공사가 가계약 당시 공사비 4625억1300만원에서 본계약에 단계에서는 물가상승으로 인한 비용 1013억9332만원을 포함해 1870억원 늘어난 5930억778만원을 제시했지만 공사비 증액 협상 지연으로 착공이 지연되는 사태 발생
- 재개발·재건축 사업의 경우 대부분의 정비사업 조합이 '서울시 정비사업 공사표준계약서'를 준수할 것을 요구하고 있어서 착공 후 물가변동으로 인한 계약금액 조정이 차단돼 있는 상황이어서 원자재가격 급등으로 건설공사에서 물가상승 요인이 발생해도 표준계약서에 따라 착공일 이후 물가변동으로 인한 계약금액 조정이 어려운 것이 현실
- 특히, 표준계약서는 물가변동을 지방계약법상 지수조정률에 따르도록 하면서 소비자물가지수를 적용하도록 하고 있는데, 대부분의 정비사업 조합이 표준계약서에 따라 소비자물가지수를 계약금액 조정기준으로 삼으면서, 건설공사의 물가변동을 제대로 반영하지 못하는 형편
- 지난 2019년 1월부터 현재(2022년 2월)까지 누적으로 소비자물가지수는 6.5% 상승한 반면, 건설공사비지수는 22% 상승
- 이에 따라 민간 정비사업도 건설 시황(자재비, 노무비 등)을 반영하기 위해서 공공공사 기준을 따르거나 건설공사비지수 등을 적용해야 한다는 주장이 커지고 있음
- 건설공사비지수는 직접공사비를 대상으로 재료, 노무, 장비 등의 투입자원에 대한 물가변동을 추정해 실제 공사비 상승에 근하기 때문임

❒ **공공건설시장 동향**

- 글로벌 원자재 대란 속에 철강재 가격이 치솟는 가운데 4월21일 조달청이 실시한 269만5700t 상당의 관급철근 구매계약 입찰이 유찰되는 사상 초유의 사태가 발생해 공공 건설현장의 철근 수급에 비상이 걸린 상황
- 이 같은 원자재 폭등이 공공건설 시장에 접근하는 기업의 경영 전략에도 영향을 미치고 있음
- 공공건설 입찰에 참여하는 건설사들이 예산편성 기복이 심하고 분산 투자로 공사 지연을 가져오는 장기계속공사의 입찰을 중단하거나, 종합심사낙찰제와 종합평가낙

찰제 등 일반공사 투찰 때 원자재 상승분을 고려해 투찰가격을 높이는 등 다양한 방식으로 대응하고 나선 것

- 장기계속 공사는 매년 차수별로 계약을 진행해야 해 예산편성 자체에 불확실성이 높고, 예산확보 상의 불투명성 탓에 공사기간까지 지연돼 다수의 건설사들이 입찰 참여 자체를 중단하는 사례들이 나타나고 있음
- 또한 건설사들이 공공건설 투찰가격을 높이면서 종합평가낙찰제와 종합심사낙찰제 등 300억원 이상 대형공사의 낙찰률도 상승세로 전환
- 원자재 가격 폭등으로 시설공사 실행률이 높아짐에 따라 전체적인 투찰률도 이에 비례해 급등한 원자재 가격을 방어하는 건설업계의 자구책으로 보임

◈ '리모델링 특별법 및 노후 신도시 재생지원법' 국회 국토위 상정

○ 4월25일 '리모델링 특별법과 노후 신도시 재생지원법' 제정안이 국회 국토교통위원회 전체회의에 상정됨

○ '공동주택 리모델링 및 지원에 관한 특별법안(이학영 더불어 민주당 의원 대표발의)'과 '공동주택 리모델링에 관한 특별법안(김병욱 더불어민주당 의원 대표발의)', 그리고 '노후신도시 재생지원에 관한 법률안(송석준 국민의 힘 의원 대표발의)'이 그것

○ '리모델링 특별법'은 현행 주택법에 담긴 공동주택 리모델링 관련 규정을 별도로 분리해 제정하기 위한 법안으로 지은 지 15년이 넘은 주택의 리모델링 추진 시 종전 대비 절차를 간소화하고 안전진단 규제를 완화하는 것이 핵심이고, '노후 신도시 재생지원법'은 1·2기 신도시만을 대상으로 한 법안으로, 1·2기 신도시 중 10년 이상 경과한 신도시를 '노후신도시'로 규정하고 각종 규제를 완화해 도시를 개발하자는 취지임

○ 2개의 '리모델링 특별법'을 비교해 보면, 「주택법」에서는 리모델링은 '허가', 공동주택으로서 30세대 이상의 주택건설은 '사업계획 승인'을 받도록 규정하고 있으나, 이학영 의원안에서는 '사업계획승인'으로 통합함으로써 승인이 허가보다 절차가 까다로운 점을 감안하면 오히려 더 복잡한 절차를 거치도록 규정하고 있고, 김병욱 의원안은 '사업계획승'인과 '허가'로 구분된 사항을 모두 허가로 통일하고 있음

○ 한편, '리모델링 특별법과 노후 신도시 재생지원법'은 앞으로 국회 공청회 및 법안심사소위원회 논의과정에서 쟁점법안이 될 것으로 보이며, 이 과정에서 대선공약을 실현하기 위한 구체적인 방안도 담길 것으로 예상됨

<'리모델링 특별법'과 '노후 신도시 재생지원법' 주요내용>

리모델링 특별법 제정안

❒ 공동주택 리모델링 기본계획 수립 등

- 시·도지사 및 대도시의 시장은 공동주택 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립하고, 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지방자치단체의 공보에 고시함

❒ 리모델링 주택조합 설립 요건

- 공동주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 구분소유자와 의

결권의 동의를 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 함

❒ 리모델링 사업의 시행

- 인가를 받은 조합은 공동주택 리모델링을 직접 시행하거나 조합원 과반수의 동의를 받아 건설사업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있음
- 입주자 등의 동의비율 등을 충족하는 공동주택의 소유자, 인가를 받은 조합, 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의는 시장·군수·구청장의 리모델링 허가를 받아 공동주택 리모델링 사업을 시행할 수 있음

❒ 증축형 리모델링의 안전진단 등

- 증축이 수반되는 리모델링을 하려는 자는 사전안전진단을 실시하여 리모델링 허가 신청시 그 결과를 제출하여야 하고, 수직증축형 리모델링을 하려는 자는 착공 전 안전진단을 착공 이전에 시장·군수·구청장에게 요청하여야 함
- 수직증축형 리모델링을 하려는 자가 리모델링 허가를 요청하는 경우 시장·군수·구청장은 전문기관에 안전성 검토를 의뢰하여야 함

❒ 공공주택사업자의 리모델링 허가 신청

- 공공건설임대주택을 건설·공급한 공공주택사업자는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 공공건설임대주택에 대한 성능평가를 실시하여야 하고, 성능평가 결과 기준에 미달하는 경우 공동주택 리모델링 허가를 신청할 수 있음

❒ 리모델링 주택의 설계 및 시공

- 리모델링 허가를 받아 리모델링되는 공동주택을 설계하는 자는 설계도서 작성기준에 맞게 설계하여야 하고, 시공자와 리모델링 사업주체는 설계도서에 맞게 시공하여야 함

❒ 세대수 증가형 리모델링

- 세대수 증가형 리모델링을 하는 경우 권리변동계획을 수립하여야 하고, 조합은 리모델링 후 조성된 대지 및 건축물을 사업승인계획, 권리변동계획 및 조합규약에 따라 처분 또는 관리하여야 함

❒ 리모델링 활성화를 위한 지원

- 공동주택 리모델링을 활성화하기 위하여 국토교통부장관은 리모델링 지원기구를 지정할 수 있고, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 공동주택 리모델링 지원센터를 설치·운영할 수 있으며, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 공동주택 리모델링 사업기금을 설치할 수 있음

노후 신도시 재생지원법 제정안

❒ 노후신도시재생지역 진흥지구 지정 등

- 국토교통부장관이 노후신도시 기업 유치 및 기반 시설 확충을 위해 산업통상자원부장관과 협의하여 직접 또는 시·도지사의 신청을 받아 노후신도시재생지역 진흥지구를 지정할 수 있도록 하고 국토교통부장관 소속으로 노후신도시재생사업 특별위원회를 설치하도록 함

❒ 노후신도시재생사업 기본계획 수립

- 국토교통부장관으로 하여금 노후신도시재생사업을 위해 사업의 개요 및 목표, 교통시설현황 등이 포함된 5년 단위의 기본계획을 수립하도록 하며, 기본계획 수립·변경 시 공청회를 개최해 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하도록 함

❒ 노후신도시재생사업 시행자 지정 등

- 시·도지사가 노후신도시재생사업의 시행자를 지정하고, 시행자는 토지이용계획, 재생기반시설 설치계획 등이 포함된 실시계획을 수립하도록 함

❒ 용도지역 변경을 통한 노후신도시재생사업의 실시계획 수립 등

- 시·도지사는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 용도지역을 변경하는 내용으로 실시계획을 수립할 수 있도록 하고, 건축규제를 완화하거나 주택 규모 및 건설비율을 달리 정할 수 있도록 특례를 둠

❒ 노후신도시재생지역 진흥지구에 대한 광역교통개선대책 수립 등

- 국토교통부장관이 노후신도시재생지역 진흥지구에 대해 광역교통개선대책을 수립할 수 있게 하고, 해당 광역교통개선대책에 대한 예비타당성 조사를 면제할 수 있도록 함

❒ 노후신도시재생사업에 대한 지원

- 국가 또는 지방자치단체가 기본계획 및 실시계획 수립비, 건축물 개수·보수 및 정비비용 등에 대해 그 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있도록 함

❒ 사업시행자에 대한 세금 감면 혜택 등

- 시행자에 대한 조세 및 부담금 등의 감면혜택을 부여하고 지역 경제활성화를 위해 입주기업에 대한 조세 및 부담금 감면혜택을 부여하고자 함

❒ 이주민에 대한 이주대책 수립 등

- 노후신도시재생지역 진흥지구, 인근지역 또는 3기 신도시 개발예정지역에서 건설되는 주택물량의 일정부분을 확보하는 등 이주민에 대한 이주대책을 수립하도록 하고, 이주민의 원활한 이주를 위하여 주택도시기금을 우선하여 지원하며, 장기저리의 정착자금을 융자함

❒ 건축규제의 완화로 증가하는 일반분양분의 처리 등

- 건축규제의 완화로 증가하는 일반분양분에 대해서는 일반분양 당시까지 거주한 무주택자인 임차인에게 우선 분양하고, 노후신도시재생사업 사업시행자가 건설한 임대주택에 우선 입주할 수 있도록 함